QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Nru.: 113/2017 MH

Illum, 10 ta' Lulju, 2020

ITC Limited (C 10309)

vs

Ir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali u Anna Maria Sultana (K.I.367454M) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors tas-soċjeta' rikorrenti tad-29 t'Awissu 2017 preżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera** li permezz tiegħu esponiet:

"1. Illi permezz tar-rikors odjern s-soċjeta' rikorrenti qed titlob illi t-taxxa maħruġa mir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili fil-proċeduri ġudizzjarji numru 10/2016 jiġu korretti skont il-Liġi;

2. Illi permezz ta' rikors intavolat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-intimata Anna Maria Sultana ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta talbet lil Bord kif kompost sabiex fost oħrajn:

a) jogħġbu jiddikjara l-kirja bħala waħda magħluqa
b) konsegwentement jiżgombra lis-soċjeta rikorrenti mill-fond de quo;

3. Illi t-talbiet tal-intimata Anna Maria Sultana ġew milqugħa permezz ta' sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-10 ta' Marzu 2016;

4. Illi d-deċiżjoni kif mogħtija mill-Bord ġiet appellata mis-soċjeta ITC Limited u matul il-mori ta' dak l-appell ġie maqbul illi l-kera dovuta lill-intimata Maria Sultana kellha tiġi kalkolata fuq ir-rata l-antika u ċioe ta' elf u ħamsin euro (€1050) kull tlett xhur, u konsegwentement l-appell ġie ċedut stante transazzjoni [kopja tal-verbali qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument A****];*

5. Illi wara l-konklużjoni tal-vertenza bejn il-partijiet f'dawk il-proċeduri ġudizzjarji ir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili ħareġ taxxa tad-drittijiet u spejjeż, relattivi għal prim istanza [kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument B****];*

6. Illi s-soċjeta' rikorrenti ma ġietx formalment notifikata permezz ta' att ġudizzjarju bit-taxxa surriferita;

7. Illi t-taxxa kif kalkolata mir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili hija waħda eċċessiva;

8. Illi l-artikolu 2 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 69.02 [Regolamenti dwar Drittijiet fil-Bord li Jirregola l-Kera] jiddisponi:

"Għandu jitħallas lill-avukat jew lill-prokuratur legali għal kull proċedura quddiem il-Bord li jirregola l-Kera- ....

(b) f'kull każ biex jerġa' jittieħed il-pussess ta' fond, id-dritt daqs xahar kera ...

(c) dwar kull att preżentat quddiem l-imsemmi Bord, li ma jkunx rikors preżentat skond l-artikoli 7, 8, 14, jew 42, jew ir-risposta preżentata skond l-artikolu 30, dritt li jitħallas skond it-Tariffa E ta' l-Iskeda A, annessa mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili";

9. Illi l-kera bejn il-partijiet kellha tkun ta tlett mija u ħamsin euro (€350) fix-xahar, kif verbalizzat;

10. Illi ladarba l-azzjoni interposta fil-proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienet waħda sommarja u għaldaqstant, ma taqax fl-ambitu tal-

artikolu 8 tal-Kap.69, għaldaqstant ai termini tal-artikolu 2(c), it-taxxa kkalkolata kellha tinhadem ai termini ta' Tariffa E tal-Kap.12 u konsegwentement għandu jirriżulta li din għandha tkun ferm anqas minn dak kalkolat mir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili;

11. Illi anki jekk dan ma kellux ikun il-każ, u għaldaqstant il-Qorti kellha tapplika subinċiż 2(b), it-taxxa fuq liema għandha tiġi kkalkolata xahar kera għandha tkun dik il-kera li fattwalment kienet qed titħallas bi ftehim bejn il-partijiet liema ammont kien fil-fatt anke konfermat bejn il-partijiet fil-mori tal-kawża;

12. Illi fi kwalunkwe każ l-unika taxxa dovuta fuq il-proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola skond l-Avviż Legali 69.02 għandha tkun biss dik tal-avukat;

Għaldaqstant in vista tas-suespost is-soċjeta' rikorrenti titlob lil dan il-Bord jogħġbu:

1. Jiddikjara t-taxxa ta' drittijiet u spejjeż tal-kawża fl-ismijiet Anna Maria Sultana [KI 367454M] vs I.T.C Limited [C 10309], kawża numru 10/2016 bħala erronea u mhux skont il-liġi u għalhekk nulla u invalida;

2. Jordna tħassir tal-istess taxxa; u

3. Jordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex joħroġ taxxa mill-ġdid tal-imsemmija kawża skont il-valur tal-kirja ta' xahar u ai termini tad-dispożizzjoni tal-liġi relevanti;

Rat **ir-risposta tal-intimata Anna Maria Sultana tat-3 ta' Ottubru 2017**[1] quddiem il-Bord permezz ta' liema ressqet dawn l-eċċezzjonijiet –

"1. Illi r-risposta odjerna qed issir b'risposta għar-rikors tas-soċjeta' ITC Limited tad-disa' u għoxrin (29) t'Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017);

*2. Illi s-soċjeta' rikorrenti hija debitriċi għall-ispejjeż inkorsi fil-kawża bl-ismijiet **Anna Maria Sultana vs I.T.C. Limited** (FIL-Bord Li Jirregola l-Kera, rik. Nru. 10/16MV) u dan stante illi abbażi tas-sentenza fl-istess ismijiet mogħtija minn*

s[1] Fol 8 et seq (Proċess Rik 113/17)

dan il-Bord, kif diversament presedut, nhar l-għaxra (10) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016) l-"ispejjeż għandhom ikunu soppartati mis-soċjeta' intimata" (u cioe' s-soċjeta' sokkombenti I.T.C. Limited) (kopja legali tas-sentenza hawn annessa u mmarkata bħala ***Dok. KB1****);*

3. Illi l-appell mis-sentenza suċċitata ppreżentat mis-soċjeta' sokkombenti I.T.C. Limited nhar it-tletin (30) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016) ġie ċedut permezz ta' nota ta' ċessjoni ppreżentata seduta stante quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) mill-istess soċjeta' nhar l-għoxrin (20) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017);

4. Illi huwa minnu li l-appell suċċitat ġie ċedut stante transazzjoni, liema transazzjoni kienet miftiehma abbazi tal-fatt illi "sid(t) il-kera tippretendi wkoll I titħallas l arretrati tal-kera u disposta li taċċetta l-kera bir-rata li kienet qiegħda titħallas", kif infatti seħħ;

5. Illi l-ispejjeż suċċitati inkorsi kemm fl-istadju ta' prim' istanza u kemm fl-istadju tal-appell ġew likwidati permezz tat-taxxi uffiċjali datati rispettivament nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu u nhar l-erbatax (14) ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (2017);

6. Illi l-kont inbagħat lis-soċjeta' sokkombenti, u saħansitra ntbagħtu diversi komunikazzjonijiet u reminders għall-istess skop, inklużi dawk mibgħuta nhar il-Ħamis, ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017), nhar is-Sibt, sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju tal-2017, nhar it-Tlieta, tletin (30) ta' Mejju tal-2017, nhar l-Erbgħa, wieħed u tletin (31) ta' Mejju tal-2017, nhar it-Tlieta, tlettax (13) ta' Ġunju tal-2017, nhar il-Ħamis, ħmistax (15) ta' Ġunju tal-2017, nhar il-Hamis, tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju tal-2017, nhar il-Ġimgħa, tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tal-2017, nhar il-Ġimgħa, tletin (30) ta' Ġunju tal-2017, nhar it-Tnejn, tlieta (3) ta' Lulju tal-2017, nhar l-Erbgħa, ħamsa (5) ta' Lulju tal-2017, nhar it-Tlieta, ħdax (11) ta' Lulju tal-2017, nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin ta' (28) Lulju tal-2017, nhar it-Tnejn, wieħed u tletin (31) ta' Lulju tal-2017 u nhar it-Tlieta, l-ewwel (1) t' Awwissu tal-2017;

7. Illi fir-rikors li ġie intavolat quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera mill-esponenti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) (hawn anness u mmarkat ***Dok. KB2****), Anna Maria Sultana kienet talbet inter alia li dan il-Bord jiddikjara lokazzjoni magħluqa u biex jordna l-iżgumbrament tal-proprjeta' relattiva, liema talbiet ġew milqugħa fis-sentenza kkwotata aktar 'il fuq;*

8. Illi b'hekk huwa car illi fil-kalkoli tad-drittijiet relattivi, kellu jiġi applikat regolament 2(b) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 69.02 (Regolamenti Dwar Drittijiet fil-Bord li Jirregola l-Kera), li manifestament jirrigwarda "kull każ biex jerġa' jittieħed il-pussess ta' fond";

9. Illi l-fatt li proċedura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera kienet waħda sommarja bbażata fuq l-Artikolu 16A ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'ebda mod ma għandu jfisser illi t-taxxa kkalkolata kellha tinħadem ai termini ta' Tariffa E tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi l-imsemmi regolament 2(b) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 69.02 jistipula li f'każijiet bħal dak imsemmi, "għandu jitħallas lill-avukat jew lill-prokuratur legali għal kull proċedura quddiem il-Bord li jirregola l-Kera…. Dritt daqs xahar kera jew ta' erba' euro u sitta u sittin ċenteżmu (4.66), liema jkun l-akbar ammont";

11. Illi l-ammont sħiħ tal-kera in kwestjoni huwa regolat mill-iskrittura privata datata nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u disgħin (1990) (hawn annessa u mmarkata Dok KB3), li inter alia, tipprovdi għal rati diversi ta' kera li għandhom japplikaw f'perjodi differerenti ta' żmien ikkonfigurati mill-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u disgħin (1990) 'il quddiem;

12. Illi l-iskrittura suċċitata tkompli billi jistipola li "Għal 24 u 25 sena tal-perjodu lokatizzjonu, l-kera jkun ta' mitt lira (Lm100) kuljum";

13. Illi b'hekk il-valur li kellu jittieħed in konsiderazzjoni fil-komputazzjoni tad-dritt skont regolament 2(b) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 69.02, kellu jkun dak ta' mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgħa u disgħin ċentezmu (232.94) – l-ekwivalenza ta' Lm 100 – immultiplikat bi tletin, u cioe' sitt elef, disa' mija u tmienja u tmenin Ewro u għoxrin ċentezmu (6,988.20). Dan ifisser li d-dritt dovut lill-avukat skont it-taxxa kif ikkalkolata mir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili altru li ma kienx eċċessiv;

14. Illi minkejja l-fatt li l-esponenti kienet qed taċċetta li jitħallas lilha ammont ferm aktar baxx ta' kera, u cioe' l-ammont ta' tliet mija u ħamsin Ewro 350 fix-xahar, din kienet biss konċessjoni u b'ebda mod ma rrevokat l-ammont sħiħ ta' kera kif patwita ai termini tal-iskrittura privata suċċitata. Ir-"rata li kienet qiegħda tithallas"ma kinitx ir-rata sħiħa applikabbli abbażi tal-iskrittura privata;

15. Illi għall-finijiet ta' komputazzjoni tat-taxxa kkalkolata mir-Reġistratur tal-Qrati Civili, kellha tkun ir-rata tal-kirja sħiħa, u mhux ir-rata aċċettata b'konċessjoni, li tifforma l-bażi tal-kalkolu. Dan ir-raġunar jirrifletti l-fehma tal-Qorti tal-Appell, li f'sentenza mogħtija minnha nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Gunju tas-sena elfejn u ħmistax (2015), Appell Ċivili Numru 137/2011/1, intqal hekk: "L-ammont ta' kera ridotta kienet biss konċessjoni... u ma taffettwax l-ammont tal-istess kif miftiehem. Meta l-liġi trid li t-taxxa tinħadem a bażi tal-kera, qed tfisser il-kera kif miftiehem u mhux għall-kera li, għal ċertu żmien, sid il-kera jkun lest li jaċċetta għal xi raġuni jew oħra";

16. Illi l-esponenti ma taqbilx mas-soċjeta' rikorrenti illi "l-unika taxxa dovuta fuq il-proċeduri ġudizzjarji (in kwistjoni)... għandha tkun biss dik tal-avukat'.Dan għaliex apparti x-xogħol magħmul mill-avukat matul il-kawża, ir-rikors tal-esponenti li ġie intavolat quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) kien ukoll iffirmat, ippreżentat u segwit Prokuratur Legali;

17. Illi b'hekk l-esponenti ma tistax taqbel mal-konklużjonijiet u mat-talbiet imressqa mis-soċjeta' rikorrenti u hi tal-fehma li għandhom jiġu miċhuda;

Għar-raġunijiet suesposti, u mingħajr preġudizzju għal sottomissjonijiet ulterjuri permessibbli skont il-liġi, l-esponenti Anna Maria Sultana umilment tisħaq illi dan il-Bord għandu jiċħad it-talbiet kollha ta' ITC Limited, bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' rikorrenti ITC Limited."

Rat **ir-risposta tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali tal-24 t'Ottubru 2017**[2] quddiem il-Bord permezz ta' liema eċċepixxa -

"1. Illi din hija kawża magħmula mill-intimat fil-kawża enumerata 10/16(MV) fl-ismijiet Anna Maria Sultana vs ITC Ltd et deċiża minn dan il-Bord fl-10 ta' Marzu tas-sena 2016 u l-esponenti jirrileva illi t-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu diretti fil-konfront tal-eċċipjenti, huma għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi fl-ewwel lok dan ir-rikors, sabiex tiġi aġġustata t-taxxa maħruġa mir-Reġistratur, hekk kif propost mir-rikorrenti, qatt ma kellu jsir, u dan peress illi l-Leġislazzjoni Sussidjara 69.02 li tirregola drittijiet fil-Bord li Jirregola l-kera,

---

[2] Fol 33 et seq (Proċess Rik 113/17)

ma tipprovdix għal tali kawża ta' ritassa. Tant hu hekk li l-artikolu 11(2) tal-L.S. 69.02 jgħid illi "L-intaxxar li jsir mir-Registratur tal-ammont ta' drittijiet li għandu jitħallas jkun finali". Jekk wieħed jara kemm il-liġi prinċipali ċjoe il-Kapitolu 69 kif ukoll il-leġislazzjoni sussisdjarja maħruġa taħt din l-istess liġi, imkien ma nsibu li t-taxxa tar-reġistratur tista' tiġi attakkata bħal ma hemm provdut fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni tal-Proċedura fir-rigward tal-qrati ordinarji;

3. Illi huwa ben magħruf li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 12 ma japplikawx għal proċeduri quddiem dan il-Bord tant hu hekk li l-Kap. 69, sabiex juża d-disposizzjonijiet tal-Kap 12 jagħmel referenza speċifika għalihom. Kieku kien mod ieħor żgur li kien jagħmel riferenza għall-artikolu 64 tal-Kap 12;

4. Illi, di piu' meta wieħed iħares lejn il-kompetenzi tal-Bord, il-liġi speċjali mkien ma tispeċifika li l-Bord jista' jieħu konjizzjoni ta' ilmenti dwar kif ir-reġistratur intaxxa d-dritt tal-kawża quddiemu;

5. Illi, jekk wieħed japplika l-ġurisprudenza għal kawżi ta' ritassa jirriżulta li f'każ ta' ritassa għandhom jidħlu dawk kollha li ser jintlaqtu jekk kellha ssir ir-ritassazzjoni u f'dan il-każ żgur li ser jintlaqtu d-difensuri tal-intimati odjerni l-oħra. Imma qabel ma r-rikorrent issejjaħ lil kull minn għandu interess u sabiex jiġi evitat li jkun hemm spejjeż żejda, ikun għaqli li qabel kollox jiġu determinat l-eċċezzjonijiet imqajma mill-esponenti hawn fuq. Apparti minn hekk tajjeb jiġi ċċarat illi t-tassazzjoni favur ir-reġistratur li tammonta għal żero f'dan il-każ mhix qegħda in diskussjoni;

6. Illi fi kwalunkwe każ, it-taxxa maħruġa mir-reġistratur hija korretta u timmerita konferma u dan għaliex din it-taxxa inħadmet abbażi tal-artikolu 2(b) tal-L.S. 69.02 peress illi din il-kawża kienet tirrigwarda ripresa tal-pussess ta' fond, kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

*7. Illi dwar l-ammont tal-kera li fuq r-reġistratur ħadem it-taxxa, qed issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju, 2015 (Rik. Nru:137/11) fl-ismijiet **"Plush Entertainments Co. Ltd et vs Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali",** fejn il-Qorti rriteniet illi:*

"...... l-fatt li sid il-kera aċċetta li, għal xi żmien, jieħu anqas, ma jbiddilx il-fatt li "l-kera" hija 733.75 euro. L-ammont ta' kera ridotta kienet biss konċessjoni (kif iddeskrivietha l-istess soċjeta' appellanti),u ma taffettwax l-ammont tal-istess kif miftiehem. Meta l-liġi trid li t-taxxa tinħadem a bażi tal-kera, qed tfisser il-

kera kif miftiehem u mhux għall-kera li, għal ċertu żmien, sid il-kera jkun lest li jaċċetta għal xi raġuni jew oħra".

Għaldaqstant, meta r-rikorrent qed jgħid illi, ix-xahar kera li għandu jiġi kkalkulat bħala dritt kellu jkun ix-xahar kera kif miftiehem bejn il-partijiet, dan ma jreġġix, u dan għaliex, skont il-kuntratt ta' lokazzjoni ppreżentat a fol 16 tal-kawza in kontestazzjoni, jidher ċar illi l-kirja tal-aħħar sena kellha tkun ta' mitejn u tnejn u tletin ewo u tlieta u disgħin ċenteżmu (232.93 euro) kuljum u kien fuq dak l-ammont li ħadem ir-reġistratur.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jirrileva illi huwa ħadem it-taxxa skont l-aħjar abbilita' tiegħu, skont il-liġi u l-ġurisprudenza u filwaqt li huwa jirrileva li joqgħod għal kwalsiasi ordni li talvolta jista' joħroġ dan l-Onorabbli Bord, jirrileva ili f'kull każ l-esponent m'għandux isofri ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri jew de minimis il-kawża tiġi bla taxxa bejn il-partijiet; Salvi, jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti."

Rat **is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera**[3] **tat-28 ta' Jannar 2019** li ġiet deċiża kif ġej –

"Ikkunsidra:

Illi l-proċeduri odjerni inizjati mis-soċjeta' rikorrenti huma dawk ta' ritassa. Permezz ta' tali proċedura r-rikorrenti qegħdin jittentaw it-tħassir tat-taxxa mħejjija mir-Reġistratur tal-Qrati. Illi mhux kontestat u d'altronde' jirriżulta mill-atti li t-taxxa li qegħda tiġi attakkata kienet tirrigwarda proċeduri li kienu ġew inizjati mill-intimata Anna Maria Sultana kontra s-soċjeta' rikorrenti odjerna sabiex din tal-aħħar tiġi żgumbrata mill-fond mikri lilha. Billi l-Bord li Jirregola l-Kera kien laqa' t-talba tar-rikorrenti, is-soċjeta' intavolat appell iżda fil-mori l-partijiet tranziġew.

Kompetenza

[3] Fol 37 (Proċess Rik 113/17)

Permezz tar-raba' eċċezzjoni, ir-Registratur Qrati Civili u Tribunali eccepixxa l-inkompetenza ta' dan il-Bord sabiex jieħu konjizzjoni tat-talbiet imressqa. L-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015, l-emendi fil-liġi tal-kera kienu intiżi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eċċezzjoni li l-Bord jiddeklina l-ġurisdizzjoni tiegħu. Saħansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll residenzjali.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Marissa Maria Van Den Berg vs Maarten Haegdorens et*** *intqal:*

According to Article 1525 of the Civil Code the Rent Regulation Board has the "exclusive competence" to decide on all matters relating to contracts of lease. It is a fact that the respondent signed the contract of lease, presumably due to the clause in the lease contract stating that the Lessor and Lessee each agree to pay a nonrefundable agent's fee to 'Remax Malta', "being half the first month's rental (+ 18% VAT) or 10% (+ 18% VAT) of the value of the total stay if less then 6 months". However, a contract of lease is one between the lessor and the lessee. They are the only parties having rights and obligations under the lease. Therefore, the court understands that the "exclusive competence" IS in fact limited to matters concerning the lessor-lessee relationship. Issues with third parties do not fall within the jurisdiction of the Board.

Illi huwa altru milli evidenti li l-mertu tal-proċeduri odjerni ma jaqgħux fil-kompetenza tal-Bord billi permezz tagħhom se tiġi trattata l-kwistjoni tal-mod kif ġew intaxxati l-ispejjeż tar-reġistru u tal-avukati.

Għalhekk il-Bord qiegħed jiddikjara li mhux kompetenti li jisma' u jiddeċiedi dan il-każ.
L-aħħar kwistjoni li trid tiġi determinata hija li ladarba l-Bord qiegħed jiddikjara ruhu inkompetenti rationae materiae għandux jirreferi l-każ quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili jew inkella sempliċiment jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-każ.

Il-liġi dwar dan il-punt jirriżulta li ġiet emendata u għalhekk bl-applikazzjoni tal-istess emendi senjatament l-artikolu 741(b) u (d) il-każ se jiġi trasferit lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi li jilqa' r-raba' eċċezzjoni tar-Reġistratur Qrati Ċvili u Tribunali billi jiddikjara li m'għandux kompetenza rationae materiae li jiddeċiedi l-każ odjern, iżda fid-dawl tal-artikolu 741(b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-Bord jordna li l-atti tal-proċeduri odjerni jiġu trasferiti lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

L-ispejjeż jiġu determinati mas-sentenza finali."

Rat l-atti kollha ta' dawk il-proċeduri Rik 113/17 li ġew assenjati lil din il-Qorti kif preseduta kif ukoll l-atti allegati Rik 10/16 fl-ismijiet *Anna Maria Sultana vs ITC Limited.*

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat il-bqija tal-atti.

Ikkunsidrat:

Il-kawża odjerna saret bil-għan li tiġi ordnata ritassa tal-kawża Rik numru 10/2016 fl-ismijiet *Anna Maria Sultana (KI 367454M) vs I.T.C Limited (C 10309)*

stante li fil-fehma tas-soċjeta' rikorrenti din hija erronea u mhux skont il-liġi. Hija qegħda titlob it-tħassir tal-istess taxxa u l-ordni tal-Qorti biex l-intimat Reġistratur tal-Qorti joħroġ taxxa mill-ġdid tal-imsemmija kawża skont il-valur tal-kirja ta' xahar (*kif miftehma bejn il-partijiet*) ai termini tad-dispożizzjoni tal-liġi relevanti.

L-intimati Reġistratur Qrati Ċivili u Anna Maria Scicluna rrespinġew it-talbiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

Fl-10 ta' Marzu 2016 ingħatat is-segwenti sentenza Rik 10/16 mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Anna Maria Sultana vs I.T.C Limited* –

"Il-Bord:

Ra r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti li jgħid hekk;

1. Illi hija l-proprjetarja tal-maħżen bin-numru għoxrin (20), gia bl-isem ta' Tony, Triq l-Għargħar 1979, Ħal-Qormi, liema maħżen ġie assenjat lilha in segwitu ta' kuntratt ta' diviżjoni datat tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju, tas-sena elfejn u disgħa (2009), hawn anness u mmarkat bħala Dok. A, fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, u li permezz ta' liema kuntratt ġew diviżi l-assi mmobbiljari li r-rikorrenti, flimkien ma' ħutha, kienu wirtu mingħand ommhom Rita Portelli nee' Muscat li mietet fil-ħamsa (5) ta' Settembru, tas-sena elfejn u tnejn (2002) u mingħand missierhom Antonio Portelli li miet fit-tlieta (3) t'Ottubru, tas-sena elfejn u sebgħa (2007);

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata l-ewwel (1) ta' Ġunju, 1990, hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B, Antonio Portelli ikkonċeda dan l-istess maħżen b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjeta' ntimata I.T.C. Limited;

3. Illi din il-lokazzjoni kienet ingħatat għall-perijodu definit ta' ħamsa u għoxrin sena u liema lokazzjoni bdiet tiddekorri mill-ewwel (1) ta' Ġunju, 1990, bil-kera għall-ewwel ħames snin tkun ta' tmien mitt lira Maltin (LM800) illum elf, tmien mija u tlieta u sittin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€1,863.49) fis-sena, pagabbli bit-tliet xhur bil-quddiem;

4. Illi għas-sitt perijodi sussegwenti ta' tliet snin il-wieħed il-kera kienet tiżdied fil-bidu ta' kull perijodu ta' tlett snin b'għoxrin fil-mija (20%) fuq il-perjodu preċedenti;

5. Illi għall-24 u għall-25 sena tal-perijodu lokatizzju, l-kera kellha tkun ta' mitt lira (LM100) kuljum, illum mitejn u tnejn u tletin Ewro u tlieta u disgħin ċenteżmi (€232.93) kuljum;

6. Illi minkejja li l-kuntratt ta' lokazzjoni għal żmien determinat ta' ħamsa u għoxrin sena spiċċa u skada nhar il-31 ta' Mejju, 2015, is-soċjeta' ntimata baqgħet, u għadha, tokkupa l-istess fond illegalment, abbużivament u mingħajr ebda titolu validu skond il-liġi.

7. Illi din iI-lokazzjoni, fl-ewwel (1) ta' Jannar, 2010, kienet għadha fl-istadju oriġinali tagħha;

8. Illi l-lokazzjoni in kwestjoni tinkwadra ruħha fil-parametri tal-artiklu 1531I tal-Kap 16, stante li:

i. bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju, 1995;

ii. saret għal żmien determinat ta' ħamsa u għoxrin (25) sena;

iii. fl-ewwel (1) ta' Jannar 2010 kien għadu għaddej il-perjodu oriġinali tagħha;

iv. una volta ma kinitx ġiet imġedda bil-liġi, din kellha tkompli biss għall-perjodu determinat fil-kuntratt; u

v. li l-istess skrittura privata ma tagħti l-ebda dritt ta' tiġdid lill-inkwilin, sakemm is-sid ma jaċċettax li jagħti kirja ġdida;

9. Illi oltre dan, tenut kont ta' dak provdut f'artiklu 9(a) ta' Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjeta' ntimata għamlet ħsarat konsiderevoli fil-maħżen in kwestjoni, li għalihom hija responsabbli;

10. Illi dawn il-ħsarat fil-maħżen huma kkonfermati permezz ta' rapport peritali datat l-1 ta' Lulju, 2015, redatt mill-Perit Charles Azzopardi fuq inkarigu tar-rikorrenti, liema rapport hu hawn anness u mmarkat bħala Dok C;

11.Illi s-soċjeta' ntimata naqset mill-obbligu tagħha ai termini ta' l-artiklu 1565 tal-Kodiċi Ċivili, li tavża lil sid il-kera bla dewmien dwar il-ħsara li kienet qed tiġi kkaġunata fil-maħżen u dan taht piena ta' danni kif titlob l-istess liġi;

12.Illi r-rikorrenti trid li tirriprendi lura l-maħżen u kemm-il darba nfurmat b'dan lis-soċjeta' ntimata, kemm b'diversi avviżi verbali kif ukoll permezz ta' ittra legali u oħra ġudizzjarja, u dan sabiex tirritornalha l-maħżen bil-pussess vakanti u tagħmel it-tiswijiet neċessarji fil-maħżen;

13.Illi għalkemm is-soċjeta' ntimata ġiet interpellata diversi drabi sabiex tivvaka mill-maħżen de quo, hija baqghet inadempjenti u baqgħet tokkupa l-imsemmi

maħżen, issa mingħajr titolu validu fil-liġi, u għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna;

14.Illi l-konsulent legali ta' l-attrici fil-fatt bagħat lis-soċjeta' ntimata ittra legali datata l-1 ta' Gunju, 2015, (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D) u wkoll ittra gudizzjarja ppreżentata fl-14 t' Awwissu 2015 u li kienet innotifikata lis-soċjeta' ntimata nhar it-22 ta' Settembru, 2015, (hawn annessa u mmarkata bħala Dok. E), liema ittri baqgħu ma ġewx imwieġba, u dan sabiex, fost affarijiet oħra, s-soċjeta' ntimata tikkonsenja mmedjatament iċ-ċavetta tal-maħżen bil-pussess vakant;

15.Illi fil-fehma tar-rikorrenti, s-soċjeta' ntimata ma għandiex eċċezzjonijiet validi xi ġġib kontra t-talbiet tar-rikorrenti u dan kif jirriżulta ukoll mid-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti hawn annessa u mmarkata bħala Dok. F;

16.Illi jeżistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet talartikolu 16A tal-Kap 69 sabiex it-talbiet rikorrenti jiġu deċiżi bid-dispensa tas-smigħ;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi:

1. Jiddikjara li l-lokazzjoni tal-maħżen bl-isem 'Tony', Triq l-Għargħar 1979, Ħal-Qormi, favur is-soċjeta' ntimata bħala magħluqa;

2. Jordna l-iżgumbrament tas-soċjeta' ntimata mill-maħzen bl-isem ta' 'Tony', Triq l-Għargħar 1979, Ħal-Qormi, u jirritorna l-pussess battal tiegħu lir-rikorrenti, għar-raġunijiet fuq indikati u dan fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiffissa, u dan prevja d-dikjarazzjoni li s-soċjeta' ntimata qiegħda tokkupa l-istess maħżen mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Jikkundanna lis-soċjeta' ntimata li tħallas għall-ħsarat konsiderevoli li kkawżat fil-maħżen, stante wkoll li l-istess soċjeta' ntimata naqset mill-obbligu tagħha li tavża lil sid il-kera bla dewmien dwar il-ħsara li kienet qed tiġi kkaġunata fil-maħżen; u

4. Jiddeċiedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' ntimata, nkluż dawk ta' l-ittra legali u l-ittra ġudizzjarja, li minn issa hija ngunta għas-subizzjoni, u b'rizerva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti, nkluż għal kumpens għall-okkupazjoni illċita, ħsarat u d-danni kkawżati lir-rikorrenti minħabba l-agir abbużiv tas-soċjeta' intimata.

Rat illi s-soċjeta' intimata kienet debitament notifikata bir-rikors promotur u bid-digriet tal-05 ta' Frar 2016 fil-11 ta' Frar 2016; Rat illi s-soċjeta' intimata kienet debitament notifikata bl-avviż tas-smiegħ fil-25 ta' Frar 2016 għas-seduta tal-10 ta' Marzu 2016, stante illi skond ir-riferta tal-Marixxall fuq in-naħa ta' wara ta' fol. 41 tal-proċess Arthur Higgins irrifjuta li jieħu l-att, u għalhekk bl-applikazzjoni tal-Artiklu 187(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Bord jiddikjara tali notifika valida f'dik id-data għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat illi fil-fatt, fis-26 ta' Frar 2016, is-soċjeta' intimata resqet nota ta' oġġezzjonijiet għat-talba tad-dispensa tas-smigħ.

Rat illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti minnha magħrufa kompriż id-dikjarazzjoni illi s-soċjeta' ntimata m'għandha l-ebda difiża valida x'tista' tagħmel skond il-liġi; Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat illi s-soċjeta' intimata msejħa diversi drabi ma dehritx għas-seduta tal-lum sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Sema' lir-rikorrenti tikkonferma l-kontenut tar-rikors odjern bil-ġurament;

Rat illi fis-seduta tal-lum, ir-rikorrenti għall-fini ta' dawn il-proċeduri rtirat it-tielet talba tagħha;

Sema' s-sottomissjonijiet tal-Avukat tar-rikorrenti;

Ikkunsidra: Illi minkejja li resqet nota ta' oġġezzjonijiet, s-soċjeta' intimata naqset milli tidher quddiem il-Bord sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti kif trid il-liġi. Illi t-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jiġu milqugħa bis-dispensa tas-smigħ stante illi wara r-rinunzja tat-tielet talba magħmula fis-seduta tal-lum, it-talbiet tar-rikorrenti waqgħu fil-parametri tal-liġi li tikkonċedi tali dispensa.

Għaldaqstant, il-Bord peress illi jidhirlu li r-rikors odjern jimmerita illi t-talbiet tar-rikorrenti ikunu milqugħa bid-dispensa ta' smigħ fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, il-Bord qiegħed jilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti u għal fini ta' żgumbrament qed jipprefiġġi żmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mis-soċjeta' ntimata."

Is-soċjeta' I.T.C. Limited appellat minn din is-sentenza.

Waqt l-ewwel seduta quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Diċembru 2016 il-partijiet infurmaw lill-Qorti li kien beħsiebhom jitransiġu l-

vertenza a bażi ta' diversi kundizzjonijiet fosthom li sid il-kera titħallas l-arretrati ta' kera u taċċetta l-kera bir-rata li kienet qed titħallas kif ukoll li l-ispejjeż tal-prim istanza u tal-appell jitħallsu kollha mis-soċjeta' appellanti.

Fis-seduta ta' wara u ċioe' fl-20 ta' Jannar 2017 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw hekk –

"Sid il-kera ngħatat iċ-ċavetta tal-fond oġġett tal-kawża u kkonfermat ukoll li fil-mori tad-differiment marret u spezzjonat il-fond u jinsab battal. Żiedet li ma għandha l-ebda pretensjoni fir-rigward tal-fond. Hemm qbil ukoll li l-arretrati tal-kera dovuti lis-sid huma ta' Eur6,845. Sid il-kera ngħatat ukoll waqt is-seduta post dated cheques fl-ammont komplessiv tal-kera msemmija. Għalhekk jifdal li jitħallsu l-ispejjeż tal-proċeduri u li jitħallsu l-imsemmija cheques."

B'Nota datata wkoll 20 ta' Jannar 2017 is-soċjeta' appellanti ċediet l-appell stante transazzjoni.

Fil-21 ta' Marzu 2017 l-intimat Reġistratur ħareġ it-taxxa tal-ispejjeż tal-kawża Rik Nru 10/16 fl-ammont ta' €9,197.59 (attur) u €9,126.67 (konvenut) li llum hija mertu tal-kawża odjerna.

Eċċezzjoni preliminari

Fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu r-Reġistratur intimat jargumenta li r-rikors in eżami sabiex tiġi aġġustata t-taxxa maħruġa minnu ma kellux isir, u dan peress illi fil-fehma tiegħu il-L.S. 69.02 li tirregola d-drittijiet fil-Bord li Jirregola l-Kera, ma tipprovdix għal tali kawża ta' ritassa. Dan skont ir-regolament 11(2) li jgħid illi –

"L-intaxxar li jsir mir-Registratur tal-ammont ta' drittijiet li għandu jitħallas ikun finali".

Ir-reġistratur jgħid li kemm il-Kapitolu 69 kif ukoll il-leġislazzjoni sussidjarja maħruġa taħtu ma jipprovdux għal mekkaniżmu li bih tista' tiġi attakkata t-taxxa tar-reġistratur u dan għall-kuntrarju ta' dak li hemm provdut fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni tal-Proċedura fir-rigward tal-qrati ordinarji (artikolu 64 tal-Kap 12). Huwa jsostni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 12 ma japplikawx għall-proċeduri quddiem il-Bord ħlief fejn ikun speċifikatament indikat, u għall-fini tal-każ odjern m'hemmx referenza għall-artikolu 64 tal-Kap 12.

Il-Qorti tqis li dawn l-eċċezzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ir-regolament 11 tal-L.S.69.02 fl-intier tiegħu jipprovdi hekk –

(1) Id-drittijiet kollha dovuti għandhom jitħallsu ***fil-waqt tal-preżentata ta' l-att relattiv***[4]***,*** *u r-Reġistratur ma jaċċettax għall-preżentata xi att tal-proċedura li ma jkollux miegħu d-dritt relattiv.*

(2) L-intaxxar li jsir mir-Reġistratur ta' l-ammont ta' drittijiet li għandu jitħallas ikun finali.

(3) Fl-intaxxar tad-drittijiet imniżżla f'din it-Tariffa ma jittieħed ebda qies ta' xi frazzjoni ta' €2.33."

Dan ir-regolament 11 huwa rrelevanti għall-finijiet tal-każ odjern in kwantu **kif żgur jaf tajjeb l-istess Reġistratur** is-sub-paragrafu (2) *"L-intaxxar li jsir mir-Registratur tal-ammont ta' drittijiet li ghandu jithallas ikun finali",* japplika għall-intaxxar li jsir meta jiġi oriġinarjament intavolat l-att ġudizzjarju.

Il-każ odjern ovvjament jitratta taxxa maħruġa mir-Reġistratur **wara** li ngħatat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, liema taxxa hija kontemplata fir-regolament 12 (2) tal-L.S.69.02 li jgħid hekk -

" Fi żmien xahar mill-għoti tad-deċiżjoni finali, ir-Reġistratur għandu jara li titħejja taxxa finali ta' l-ispejjeż."

Il-Kap 69 u l-leġislazzjoni sussidjarja taħtu ma jeskludux id-dritt ta' talba għal ritassa minn taxxa maħruġa wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk is-soċjeta' rikorrenti kellha kull dritt li tintavola l-proċeduri odjerni a tenur tal-artikolu 64 tal-Kap 12. Frankament ragunament mod ieħor kif donnu jipretendi r-Registratur jista' jagħti lok ta' abbuz u saħansitra nġustizzja f'każi ta' żbaliji ġenwini f'taxxa.

Għalhekk it-tieni u t-tielet eċċezzjoni sejrin jiġu miċħuda.

<u>Mertu</u>

Is-soċjeta' rikorrenti qegħda tfittex li timpunja t-taxxa tal-21 ta' Marzu 2017 għas-segwenti raġunijiet -

[4] Enfasi tal-Qorti

A. <u>La l-azzjoni ta' Anna Maria Sultana saret bil-giljottina a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69, it-taxxa dovuta kellha tinħadem a tenur tar-regolament 2(ċ) u mhux 2(b) tal-L.S. 69.02</u>

Skont is-soċjeta' rikorrenti, għalkemm ir-regolament 2(b) msemmi jipprovdi li l-ħlas ta' drittijiet dovut f'kull każ biex jerġa' jittieħed il-pussess ta' fond għandu jkun ekwivalenti għal -

".....dritt daqs xahar kera jew dritt ta' ħdax-il euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (11.65), liema jkun l-akbar ammont;"

għandu jittieħed ukoll in kunsiderazzjoni dak li jipprovdi r-regolament 2 (ċ) tal-leġislazzjoni sussidjarja msemmija u ċioe' li-

"dwar kull att preżentat quddiem l-imsemmi Bord, li ma jkunx rikors preżentat skond l-artikoli 7, 8, 14 jew 42, jew risposta preżentata skond l-artikolu 30, dritt li jitħallas skond id-Tariffa E ta' l-Iskeda A annessa mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."

Hija targumenta li r-regolamenti ċċitati huma l-azzjonijiet kollha possibbli li wieħed jista' jagħmel quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, inkluż dik tal-artikolu 8 tal-Kap 69 (li jirreferi għar-ripreża tal-fond li hija nkluża fir-regolament (b)) –

"8. (1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk."

Hija ssostni ladarba hija l-liġi stess li tispeċifika liema huma l-artikoli tal-Kap 69 li għandhom jiġu ntaxxati a tenur tal-L.S.69.02, isegwi li l-azzjonijiet l-oħra kollha, inkluż dawk ir-rikorsi ġuramentati mibdija a tenur tal-artiklu 16A tal-Kap 69 bħal ma hu l-każ odjern, għandhom jiġu ntaxxati a tenur tat-Tariffa E tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament.

Fl-ewwel lok huwa paċifiku li t-taxxa mpunjata f'dawn il-proċeduri nħadmet a tenur tar-regolament 2(b) tal-L.S.62.09 kif konfermat mir-Reġistratur intimat is-sur Emanuel Sciriha fix-xhieda tiegħu[5].

[5] Fol 60 et seq (proċeduri Rik 113/17)

Fit-tieni lok, hija żbaljata mill-punt tat-tluq it-teżi tas-soċjeta' rikorrenti li l-kawża Rik 10/16 saret ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 u li għalhekk it-taxxa kellha suppost tinħadem a bażi tat-Tariffa E tal-Kap 12 skont ir-regolament 2 (ċ) tal-leġislazzjoni sussidjarja msemmija. Dan għaliex kif tajjeb spjega r-Reġistratur intimat, l-artikolu 16A tal-Kap 69 jirregola biss il-proċedura ta' kif għandha titmexxa l-kawża - u ċioe' b'mod sommarju – mhux il-bażi vera tal-azzjoni li hija t-talba ta' Anna Maria Sultana għall-iżgumbrament tas-soċjeta' ITC Limited mill-maħżen ġewwa Ħal Qormi.

La l-azzjoni għar-ripresa tal-fond hija kontemplata fl-artikolu 8 tal-Kap 69, kellu raġun ir-Reġistratur jaħdem it-taxxa ai termini tar-regolament 2 (b) tal-L.S.69.02.

L-argument tas-soċjeta' rikorrenti fir-rigward huwa għalhekk respint.

B. <u>It-taxxa fuq liema għandha tiġi kalkolata xahar kera għandha tkun dik li fattwalment kienet qed titħallas bi qbil bejn il-partijiet</u>

Skont is-soċjeta' rikorrenti għalkemm huwa minnu li l-ftehim oriġinali kien jimponi kirja aktar għolja, l-intimata Sultana kienet aċċettat modifika fil-ftehim fis-sens li aċċettat li l-kirja tibqa' fl-ammont ta' €350 fix-xahar. B'hekk għal fini ta' taxxa l-valur tal-kera li r-Reġistratur intimat kellu jieħu kont tiegħu kien ta' €350 fix-xahar u mhux dak tal-kuntratt oriġinali.

Jirriżulta li skont il-kuntratt lokatizju tal-1 ta Ġunju 1990[6] il-kirja, li bdiet tiddekorri minn dik l-istess data, kienet tawmenta skont il-klawsoli maqbula b'dana li għall-24 u 25 sena tal-perjodu lokatizju il-kera kellha tkun ta' Lm100 (€232.94) kuljum. Kif xehdet Anna Maria Sultana[7] dan kien ifisser li fis-snin 2014 u 2015 il-kirja ta' €232.94 kuljum kienet tlaħħaq is-somma ta' €6,988.20 fix-xahar. Hija pero' kompliet tixhed hekk –

"Minkejja dan, jien kont naċċetta li nirċievi ammont ridott tal-kirja, jiġifieri tliet mija u ħamsin Ewro (€350) fix-xahar mingħand is-soċjeta' inkwilina I.T.C. Limited, u dan l-ammont jien kont naċċettah mingħajr ma kont noqgħod inħaqqaq għall-ammont akbar li kien dovut lili abbażi tal-kuntratt. Almenu hekk kont nieħu xi ħaġa tal-post, żgħira emm hi żgħira paragonata ma' dak li kien miftiehem li jħallsu għar-raba' u għoxrin u għall-ħames u għoxrin sena tal-kirja.....Minkejja

6 Fol 16 et seq(proċeduri Rik 10/16)
7 Fol 58 et seq (proċeduri Rik 113/17)

dan, ġara li anke dak l-ammont ridott ma kienx jitħallas regolarment u fil-ħin, aħseb u ara kieku qgħadt inħaqqaq għat-total li kien dovut."

Jiġi nnutat ukoll li quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) il-partijiet kienu qablu li Anna Maria Sultana kellha titħallas l-arretrati tal-kera bir-rata li kienet qed titħallas[8] u ċioe' €350 fix-xahar.

Fix-xhieda tiegħu ir-Reġistratur intimat qal li t-taxxa mpunjata ma nħadmitx fuq ir-rata ta' €350 fix-xahar iżda fuq l-ammont indikat fil-kuntratt oriġinali[9]. Huwa ddikjara li straħ fuq l-insenjament tas-sentenza **Plush Entertainment Co Ltd et vs Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali tas-26 ta' Ġunju 2015** li jgħid li meta l-liġi trid li t-taxxa tinħadem a bażi tal-kera, qed tfisser il-kera kif miftiehem u mhux għall-kera li, għal ċertu żmien, sid il-kera jkun lest li jaċċetta ghal xi raġuni jew oħra.

Il-Qorti m'għandhiex wisq xi żżid ħlief li tissottolinea l-qbil tagħha mal-insenjament ċar u inekwivoku li jirriżulta mis-sentenza appena ċitata.

Għalhekk anke dan l-argument imressaq mis-soċjeta' rikorrenti sejjer jiġi respint.

Ċ. <u>L-unika taxxa dovuta fuq il-proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord għandha tkun tal-avukat skont il-L.S. 69.02</u>

Is-soċjeta' rikorrenti targumenta li jekk il-Qorti tiddeċiedi li t-taxxa kellha tinħadem ai termini tal-L.S.69.02 allura d-dritt dovut huwa dak tal-avukat biss u mhux ukoll tal-prokuratur legali, inkella min minnhom. Dan in vista tar-regolament 2 tal-liġi sussidjarja msemmija li jgħid -

"Għandu jitħallas lill-avukat jew lill-prokuratur legali għal kull proċedura quddiem il-Bord li jirregola l-Kera-".

Fix-xhieda tiegħu ir-Reġistratur intimat ikkonferma li fil-każ odjern ġie ntaxxat kemm id-dritt tal-avukat kif ukoll tal-prokuratur legali peress li t-tnejn iffirmaw l-atti[10].

---

[8] Fol 23 (proċeduri Rik 10/16)

[9] Fol 63 et seq (proċeduri Rik 113/17)

[10] Fol 63 (proċess Rik 113/17)

Il-Qorti hija tal-fehma li l-ispirtu tar-regolament 2 mhuwhiex kif qed tippretendi s-soċjeta' rikorrenti iżda wieħed li jipprovdi li l-ħlas tad-drittijiet hemm imsemmija għandu jsir lill-avukat jew lill-prokuratur legali skont min minnhom ikun iffirma. Dan fil-każ li jkun hemm biss firma waħda ta' xi wieħed minn dawn il-professjonisti fuq l-atti peress li mhuwhiex obbligatorju li jiffirmaw it-tnejn.

Pero' dan ma jfissirx u m'għandux jiġi nterpretat dan ir-regolament b'mod illoġiku li jekk jiffirmaw l-avukat u l-prokuratur legali f'daqqa allura għandu xorta jitħallas wieħed biss minnhom. Infatti l-leġislatur ma akkordax id-diskrezzjoni lir-Reġistratur li f'każijiet fejn ikunu ffirmaw kemm l-avukat kif ukoll il-prokuratur legali għandu jagħżel u jiddeċiedi huwa jekk iħallasx lill-avukat jew lill-prokuratur legali (kif donnha qed tippretendi s-soċjeta' rikorrenti). Kieku jagħmel hekk ir-Reġistratur ikun qiegħed jappropria ruħu minn setgħa li l-liġi ma ttihx, ukoll b'konsegwenza għar-ragunijiet tant ovvji ta' disgwid kbir ġewwa r-Registru tal-Qorti.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li r-Reġistratur kien korrett legalment li fil-każ odjern intaxxa kemm id-dritt tal-avukat kif ukoll tal-prokuratur legali ġjaladarba ffirmaw l-atti t-tnejn.

Għalhekk it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti mhumhiex ser jintlaqgħu u għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jintlaqgħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali bl-ispejjeż kontra tiegħu filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Anna Maria Sultana;

3. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti bil-bqija tal-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.